

# 빈집발생의 유형과 발생에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

## - 인천광역시 사례를 중심으로 -

### A Study on the Classification and Causative Factor of Vacant Houses

### - Focused on the Incheon Metropolitan City -

임창일<sup>1)</sup>, 나인수<sup>2)</sup>

Lim, Chang-Il<sup>1)</sup> · Na, In-Su<sup>2)</sup>

Received December 30, 2019; Received March 03, 2020 / Accepted March 27, 2020

**ABSTRACT:** The vacant houses commonly observed in urban aging are considered to be representative signs of urban decline. Vacant houses are themselves vulnerable to security, and in particular, they are exposed to disasters due to poor management, which can accelerate the decline of the area. This study is to classify the area and analyze the causes and characteristics of the occurrence of vacant houses by type based on the data through the survey on the vacant houses in Incheon. This research analyze vacant house data survey so to characterized and categorized types of vacant houses. The criteria of vacant houses analysis are population density, population growth, aging extent. In conclusion there are four types of region in Incheon area according to housing types, hazard classes, building age and building areas. Type A is inner city, type B is mixed, type C is expandable and type D is unsular types.

**KEYWORDS:** Vacant House, Urban Decline, Classification and Causative Factor

**키 워 드:** 빈집, 도시쇠퇴, 도시재생, 유형과 요인

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

도시의 노후지역에서 흔히 관찰되는 빈집은 도시 쇠퇴의 대표적 징후로 여겨지고 있다. 도시쇠퇴는 부동산의 방치와 같은 유형자산(대지)의 미이용과 주거환경의 악화를 가져오며, 사회적 취약계층을 양산하고 도시의 활력을 담당하는 상업기능 또한 쇠퇴시킨다. 빈집은 그 자체로도 치안상 취약한 장소이며, 특히 관리부실로 인해 재난상황에 노출되어 지역의 쇠퇴를 가속화시키기도 한다. 이에 정부와 지자체에서는 빈집 확산을 방지하고 효과적으로 관리하려는 정책적 노력을 기울이고 있다.

최근 통계청 자료(2018)에 따르면 국내에 분포하고 있는 빈집

은 총 1,420천호로 이 중 단독주택이 332천호(23.4%), 아파트는 772천호(54.4%), 연립 / 다세대는 294천호(20.7%), 비주거용 건물 내 주택 및 기타가 22천호(1.5%)로 전년 대비 155천호(12.3%)가 증가한 것으로 나타났다. 그 중 인천광역시의 빈집은 65천호로 전년대비 7천호(12.9%)가 증가 (통계청 2018 인구주택총조사) 하였으며, 빈집의 총량은 광역자치단체 중 부산과 서울 다음으로 높고, 30년 이상 주택의 비율 또한 전체가구(998천호)에서 135천호(13.5%)에 이르는 것으로 나타났다. 특히 30년 이상 경과한 빈집이 14천호로 전체 빈집 중 22.3%에 해당한다.

인천광역시는 수도권 배후 해안에 입지하여 과거 제조업이 크게 발전했던 관문도시였으며, 이에 따라 기존 도심과 산업단지가 광대하게 분포하는 산업도시의 성격을 띤다. 또한 행정구역

<sup>1)</sup>정회원, 인천대학교 도시계획정책협동과정 박사과정, 인천도시공사 보상처 부장 (cilim@imcd.co.kr)

<sup>2)</sup>정회원, 인천대학교 도시건축학부 조교수 (isna@inu.ac.kr) (교신저자)

의 확대와 강화도와 옹진군 등의 도서지역을 물리적으로 포함하는 도·도(都·島) 성격의 복합성을 띠고 있다. 한편 인천은 현재 항공·해양 물류거점을 이용하여 경제자유구역을 집중 개발하고 있으며, 이에 따라 공항과 신항만, 수도권 광역교통망에 있어 큰 이점을 지니고 있으며, 관련하여 기업유치와 바이오시밀러, 항공 물류, 정보통신 등의 특화된 첨단산업이 경제자유구역의 발전을 촉진시키고 있다. 양질의 일자리 증가와 쾌적한 정주여건으로 경제자유구역의 인구는 가파르게 증가하고 있다. 인구증가는 수도권 인근의 타 지역으로부터의 이동 뿐 아니라 도시 내 이동을 초래하여 구도심에서 신도심으로 이동하는 현상도 발생하고 있다. 이처럼 인천의 빈집특성은 성장하는 도시의 일면과 쇠퇴하는 도시의 현상 속에서 신도시와 원도심, 도서지역의 복합적 성격을 띠고 있다. 이에 본 연구는 인천지역의 빈집실태조사를 통한 데이터를 바탕으로 지역을 유형화하고 유형별 빈집 발생의 원인과 특징을 분석하여 향후 빈집 발생의 예방과 관리대책을 위한 방향을 제공하는데 의의가 있다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 물리적 범위는 강화도와 옹진군을 포함한 인천광역시 전체이며 분석자료의 내용적 범위는 빈집의 유형으로 단독(다가구), 다세대(연립), 아파트(오피스텔)와 빈집의 위험등급(위험 A 등급, B등급), 노후도, 건축면적을 바탕으로 특히 인구변화 특성에 따라 '원도심형', '주변혼합형', '도시형', '확장형'으로 분류하여 각각의 유형을 분석하고자 하였다.

## 2. 이론고찰

### 2.1 도시쇠퇴와 빈집

빈집을 일반적으로 거주자가 없는 집, 일부 기능 또는 상당한 정도의 기능을 상실한 상태의 물리적 수명이 다한 폐가, 철거예정인 일시적 상태의 공가 등 다양한 의미로 정의할 수 있다. 본 논문에서 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 빈집의 정의(2017.02)는 거주 또는 사용할 수 있는 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택이다. 도시쇠퇴는 도시의 경제적 사회적 물리적 환경의 낙후 또는 기능적 쇠퇴를 의미한다. 한편 인천광역시의 도시쇠퇴는 최근 점차 심화되고 있으며 앞으로 더욱 가속될 가능성이 크다. 도시의 균형발전과 도시재생의 화두에 인천지역의 면밀한 빈집연구는 그 방향성에서 시의적절하며 도시 생존의 필수 과제라 할 수 있다. 한국의 도시 쇠퇴 원인을 Kim(2010)은 2차산업과 유통산업 등의 산업구조 및 거시적 경제여건의 변화, 지역산업 및 고용기반의 붕괴 및 이전, 공공정책 및 규제, 환경수준의 상대적 낙후, 그리고 초기의 부실

건설, 보유자원의 고갈 및 경제성 상실, 교외화, 교통망 발달 등으로 보았다. 이러한 요인들은 결국 일자리의 감소로 귀결되며, 이에 따른 정주인구의 급속한 이탈과 저조한 유입이 가속화되어 빈집이라는 특성으로 나타난다. 결국 빈집은 도시쇠퇴의 주요 양상 중 하나로 판단되며, 빈집의 확산으로 말미암아 도시쇠퇴는 더욱 가속화된다. 따라서 도시쇠퇴를 관리하는 측면에서 빈집유형을 분석하고 그 발생요인을 연구하는 것은 그 의미가 있을 것이다.

### 2.2 선행연구

최근 전국적으로 도시재생사업이 진행되면서 빈집연구도 활발히 이루어지고 있다. 먼저 빈집발생의 원인과 관련된 연구로 빈집발생에 영향을 끼치는 지역 특성연구를 살펴보면 Lee(2019)는 근린환경의 특성에 따른 단독주택 빈집의 발생정도를 연구하여 주택수준을 건축물(과소필지, 부정형)과 부지특성(접도불량, 도로 근접), 근린환경요소로서 인구사회특성, 시장경제, 법 제도와 정책, 물리적특성 관점에서 빈집과의 연관관계를 연구하였다. 특히 빈집문제를 효과적으로 대응하려면 근린의 특성과 빈집문제의 양상을 분석한 후 원인과 대응 방향 및 우선순위와 수단을 고민해야 한다고 저술하였다.

No & Yoo(2016)는 전국, 수도권 및 5대 광역시, 지방으로 지역을 분류하여 사회·경제적 요인(가구, 노인인구, 지역소득, 인구대비 종사자수), 주택시장환경요인(주택매매가격, 신규주택, 노후주택비중) 간의 각 종속변수 관계를 음(-)의 관계와 양(+)의 관계로 결과를 분석, 빈집문제 해결을 위한 노력으로 지역별 맞춤형 대책과 구도심 중심의 빈집 발생 예방, 무분별한 주택공급의 지양, 재고 주택의 활용, 농촌지역 방치주택의 섬세한 노력 등을 당부하였다.

(Kim et al., 2018)의 연구에서는 ANP를 활용하여 빈집의 발생 원인 중요도 분석을 시도하였다. 상위항목별 중요도로서 경제적 요인, 사회적요인, 물리적요인 순으로 중요도를 설정하였고, 세부 항목으로 도시쇠퇴 및 도심 공동화, 지역경제쇠퇴, 저소득 계층 거주, 저출산 고령화 등의 인구변화, 낮은 지대, 과도한 빈집 철거 비용 등 의 지표를 빈집 발생의 중요한 지표로 제시하였다. 주거환경 저하, 지역낙후, 건물의 노후도, 공공시설의 부재 등 물리적 요인은 상대적으로 적은 중요도로 나타났다.

Jeon & Kim(2016)은 특정지역(인천시 남구 송의동)을 미시적 접근방식의 정성적 기법으로 연구하였다. '구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구'는 클러스터별 블록(폐쇄성), 가로(폭, 연결성) 필지(규모, 형상) 건물(유형, 년도) 등의 물리적 특성이 빈집의 발생위치, 공간적 발생 밀도, 건물의 상태에 영향을 끼치고 있으며 동일한 구시가지 내에서도 구역별로 빈집 발생의 원인, 양상, 영향력이 상이하므로 해결 또한 서로 다른 접근방법이

요구된다고 하며, 연구자는 향후 연구의 지역적 한계를 극복하기 위하여 다양한 지역의 도시쇠퇴와 빈집 발생의 관계와 발생원인, 특성에 대한 연구를 제안하였다.

Shim & Kim(2019)은 전국을 대상으로한 연구에서 도시지역의 경우 노후주택비율과 가구수 대비 비주택비율이 상승할수록 공가율이 상승하고 비도시지역은 노후주택비율 가구수 대비 주택 비율, 주택거래현황이 상승할수록 공가율이 높아진다고 분석하였다. 도시·비도시지역 공통으로 가구수 대비 주택수 증가가 공가의 증가로 이어진다는 양(+)의 계수값, 주택거래현황 변수가 도시는 유의한 변수가 아닌 반면 비도시지역은 유의한 영향을 주는 변수로 분석하였다.

또한 빈집의 발생원인과 함께 지역별 빈집의 유형화와 특성에 대한 연구도 활발히 진행되고 있는데, Sung(2019)의 연구는 지역을 고려한 관리 및 활용방안을 연구의 목적으로 도시 농촌을 아우르는 광범위한 지역을 대상으로 부산·울산·경남의 39개 시·군·구 지역의 빈집을 4개의 군집으로 나누었다. '신흥주거형'은 신규주택 공급으로 인한 미분양, 미입주가 증가하는 일시적 특징을 보인다. '경제중심형'은 단독주택 빈집을 보다 아파트 빈집율이 높고 광역자치단체의 경제중심적 군집을 이루고 있는 특징이 있는 반면, '기존주거형'은 단독주택 빈집율, 아파트 빈집율, 노후주택 빈집율의 문제가 복합적으로 가장 넓게 나타나고 있다고 분석하였다. 마지막으로 '노후축소형'은 특정 군·구 또는 농촌 지역에서 전형적으로 단독주택 빈집을 노후 빈집율이 가장 높고 또한 노인 인구가 가장 높은 것으로 나타났다.

빈집유형에 관해서 You & Lee(2017)는 빈집 실태조사 가이드 라인을 위하여 물리적 실태(수명, 구조 안전성, 설비, 외관)나 위해성(안전, 위생, 경관, 통행 방해) 수준에 따라 유형이 분류될 수 있어 정비계획 수립시 단순한 공가기간은 지양해야 하며 유형별 대응방안 마련, 총량에 대한 정확한 정보수집과 빈집정비를 위한 빈집 유형 분류 기준과 판정 지표가 현장에서 잘 작동되도록 체계화 시켜야 한다고 지적하였다.

빈집에 대한 관리방안을 찾고 활용성을 위한 정비우선순위에 대한 연구는 Lee & Lee(2015)의 연구에서 살펴볼 수 있다. 행정의 입장에서 시, 군 지역의 정비우선순위는 활용성과, 피해정도, 정비 용이성에 의하여 이루어지며 지역쇠퇴와 공·폐가로 인한 주거환경 및 사회문제에 대한 지역인식을 기반으로 지역여건에 합당한 공·폐가에 대한 정비 우선순위 기준의 필요성을 주장하였다.

또한 빈집관리체계 측면에서 Kim & Nam(2016)의 연구는 먼저 빈집 발생 주요 경향으로 신시가지 개발에 의한 구도심 공동화, 산업쇠퇴, 도시개발·정비사업 지연, 물리적인 환경의 열악으로 인한 불리함에서 찾았고 빈집처리 및 활용에 있어서 공공의 합법적 개입을 위한 제도적(법) 근거 마련, 지자체가 능동적으

로 대응하고, 빈집을 철거하기 위하여 재정지원이 필요하다. 또한 경제적 능력이 떨어지는 소유자의 자발적 철거를 위한 건축물이 없는 대지에 대한 보유세 혜택, 지자체별 관내 빈집실태의 면밀한 조사를 통한 DB화와 빈집을 반영한 도시기본계획 수립, 민간 협력형 추진조직과 비영리단체, 사회적 협동조합이나 마을기업 등이 빈집의 활용방안을 발굴하여 지자체에 제안하여 관리하여야 한다고 제안하였다.

### 3. 빈집 현황 및 발생요인에 따른 유형

#### 3.1 자료개요 및 분석대상 유형화

본 연구에서 사용된 자료는 2019년도에 인천시와 한국감정원이 공동으로 인천지역을 대상으로 실시한 빈집실태 전수조사 자료이다. 실태조사 결과 인천시 관내 1년 이상 빈집은 총 4,394호이다. 유형별 4개 지역의 변수는 첫째, 가옥의 형태를 세분화하여 단독, 다세대·연립, 아파트(오피스텔 포함)로 구성된다. 둘째, 건물의 위험도는 빈집을 등급별로 1등급부터 4등급으로 분류하여 3등급(불량), 4등급(철거)을 위험 A등급, 1등급(양호), 2등급(일반)을 위험 B등급으로 분류하였다. 셋째, 빈집의 노후도는 건축년도 30년 이상 경과한 빈집인 경우 노후도 A등급, 30년 미만 경과한 경우 노후도 B등급으로 분류한다. 마지막으로 빈집(건축물)의 면적은 66㎡이상인 경우 면적 A, 66㎡ 미만인 경우 면적 B로 구분하였다.

본 연구는 먼저 사례조사 자료를 네 개의 그룹으로 분류, 유형화하여 연구를 진행하였다. 앞서 선행연구에서 빈집발생에 영향을 주는 변수로 인구밀도, 고령화 등의 인구변화요인, 산업의 이동과 쇠퇴에 의한 경제·산업적 요인, 수도권 접근으로의 광역교통체계의 편리성 등 입지적 요인인 것으로 살펴보았다. 이에 본 연구는 각각의 변수에 의하여 인천지역을 성격별로 4개의 유형으로 지역을 유형화하였다.

Table 1. Classification of Incheon Region

	Type A	Type B	Type C	Type D
Population Growth	Low	Low-Mid	Mid	High
Financial & Industrial Foundation	Weak	Strong-Mid	Weak	Strong
Location	Weak	Strong	Weak	Strong
Districts	Junggu, Donggu, Michuholgu	Namdonggu, Bupyeonggu, Gyeyanggu	Ganghwagun, Ongjingu	Seogu Yeonsugu

인구변화는 인구주택 총조사에 기준으로 2005년과 2018년 사이 해당지역의 인구변화를 분석하여 '감소'와 '정체', '증가'로 표현하였다.

먼저 유형 A지역 중 중구는 경제자유구역 영종지구의 개발로 인구가 33천명 증가하였다. 그러나 빈집의 밀도가 가장 높은 동구와 미추홀구의 인구는 87백명 감소하였다. 유형 A의 인구변화는 전형적인 신도시 개발에 따른 원도심의 인구감소 현상을 보여주고 있다. 유형 A지역 전체인구에서 65세 이상 인구비율인 고령화율은 도서 지역을 제외하고 가장 높은 15.2%를 차지하여 UN이 정한 고령사회 기준인 14%를 상회하는 것으로 나타났다. 종합적으로 판단할 때 유형 A는 구도심의 경우 인구가 지속적으로 감소하고 있으며 고령화를 또한 도서지역을 제외하고 매우 높은 특징을 보여주고 있어 현재 빈집의 밀도 뿐만 아니라 향후 도심지역의 빈집 발생 가능성이 가장 높을 것으로 예상되었다.

유형 B는 산업발전을 담당했던 국가산업단지가 다수 분포하고 있는 지역으로, 부분적으로 도시개발사업, 재건축이 활발하게 진행되는 등 원도심과 신도시적 성격이 혼재하는 지역이다. 이 중 부평구의 경우 서울과 인접하고 있고 대중교통 접근성이 매우 용이한 특성을 갖는다. 남동구의 경우는 재건축과 논현지구 택지개발로 163천명이 비약적으로 증가하였으나 원도심인 부평구(23천명 감소)와 계양구(18천명 감소)는 정비사업 시행으로 인한 이주민 발생, 도시쇠퇴에 의한 지역간 인구이탈 등 인구감소 현상을 경험하고 있다. 이들 지역은 과거 산업단지 입지와 교통접근성 향상으로 인구가 크게 증가하였으나, 최근에는 산업이전과 개발사업 시행 등으로 일부 택지개발지구를 제외하고는 지속적 인구감소 현상이 나타나고 있음을 알 수 있다.

유형 C는 강화군과 옹진군으로 이루어진 도서지역에 해당한다. 이 지역은 168개 섬으로 이루어져 있으며 이 중 128개 섬은 사람이 살지 않는 무인도(76.2%)이다. 강화도와 일부 옹진군을 제외하고 대부분의 유인도는 고령화에 따른 심각한 인구감소 현상이 진행되고 있으며 도서지역 특성상 인구밀도 2.8%로 인천광역시 내 최저이다. C 지역의 인구 요소적 특징은 수도권과 인접한 일부 전원생활을 동경하는 인구의 유입으로 지난 13년 동안 완만한 증가세(13천명)를 이어오고 있으나, 65세 이상 고령화율은 29.2%로 4개 유형 중 가장 높은 뿐 아니라 초고령 사회(20% 이상)를 상회하고 있다.

유형 D지역은 경제자유구역 연수구 송도국제도시, 서구 청라 신도시가 위치하고 있어 첨단산업체의 증가와 인구증가가 급격히 이루어지는 지역이다. 유형 내 기존 시가지와 공존하여 일부 빈집이 분포하고 있으나 빈집 밀도는 가장 낮으며 인구밀도는 전체적으로 30.1%를 차지하고 있다. 인구요소적 특징으로 타지역에서 D 지역으로의 지역내 인구 쏠림현상이 발생하고 있으며 해당기간(2005년 ~ 2018년) 동안 약 244천명이 증가하였고 앞으

로도 인구증가세는 유지될 것으로 예상된다. 노동력이 왕성한 젊은 인구의 증가로 고령화율은 상대적으로 가장 낮은 9.0%이다.

### 3.2 유형별 특징

유형 A는 빈집이 발생하고 있는 지역인 미추홀구와 동구, 중구(영종도 제외)로 인구감소와 도시의 행정·교육 기관 이전, 경제·산업 여건의 침체 및 도시경쟁력의 저하 등의 전형적인 원도심형의 특징을 보이고 있다. 유형 B의 인구구조는 유형 A와 유사하게 나타나고 있으나 인천광역시에서 제조업의 비중이 가장 크며 지리적으로 수도권 접근성이 상대적으로 뛰어난 특징을 보이고 있어, 전통적인 도시잠재력과 현재의 쇠퇴가능성이 혼합된 지역으로 '주변혼합형'으로 분류하였다. 유형 C는 도서지역의 육지 근접성으로 수도권으로부터 인접한 거리에 위치하여 도서가 갖는 격리성이 상대적으로 적어 해소가능성이 높다. 즉 유형 C는 옹진군과 강화군 지역으로 인구증가가 부분증가(정체)되어 있으며 산업여건과 교통이 비교열위에 있는 도서형으로 분류하였다. 유형 D는 서구의 청라신도시, 연수구의 송도신도시가 위치하여 인구유입이 활발하게 이루어지고 있으며 기존 도심에 있었던 초·중·고교, 대학교(연세대학교, 인천대학교)의 이전과 신규설립(IGC, 행정기관의 이전, 대규모 문화 쇼핑시설의 투자, 바이오 산업과 첨단 IT산업과 같은 미래유망산업이 입지하여 지역 내 인구이동 뿐만 아니라 외부(수도권) 인구유입이 이루어지고 있다. 이러한 측면에서 유형 D는 인구증가와 산업성장을 이끄는 확장형으로 분류하였다.

Table 2. Vacant Houses Overview of Each Region

	Population	household	House	Vacant House
Type A	599,801	237,378	213,280	2,531
Type B	1,370,001	511,525	461,020	1,137
Type C	83,639	35,877	35,944	280
Type D	882,676	309,969	287,715	446
Total	2,936,117	1,094,749	997,959	4,394

## 4. 실증분석

### 4.1 유형별 빈집의 구성

인구밀도, 인구변화와 고령화 정도 등의 인구적 요소와 산업의 입지, 수도권 접근성 등의 특성에 의한 4개 지역(유형 A·B·C·D)에 대한 정량적 빈집 밀도(분포)는 원도심적 특성을 내포한 유형 A(중구, 동구, 미추홀구), 주변혼합형 유형 B(부평, 남동, 계양), 도시확장형 유형 D(서구, 연수), 마지막으로 도서지역인 유형 C(옹진, 강화) 순으로 나타났다.

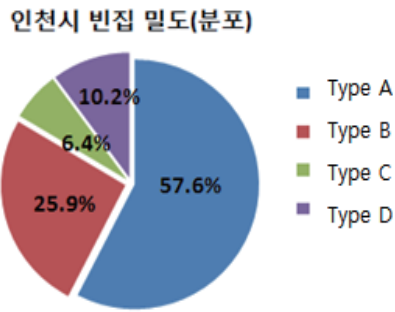


Figure 1. Vacant Houses Distribution of Each Region

#### 4.2 유형별 빈집의 상태 및 특징

기본적인 주거의 질을 측정하는 가구당 독립공간 주거율(주택 호수/가구)은 원도심형 유형 A < 주변혼합형 유형 B < 확장형 유형 D < 도서형 유형 C 순으로 나타났다. 이는 다가구 주택의 보급이 낮은 도서지역이 가구당 독립형 주택거주 비율이 높으며 소득수준과 주거여건이 양호한 도심이 확장하고 있는 서구, 연수구 유형 D, 주변혼합형 유형 B순이다. 이는 Shim & Kim (2019)의 연구에서 밝힌 가구수 대비 비주택 비율이 높을수록 공가율이 상승하고 이는 빈집발생 가능성이 크다고 한 것과 유사한 경향을 보이는 것으로 나타났다. 월세나 전세형태로 다가구주택 등 공동거주형태의 가구당 독립공간 주거율이 낮은 유형 A는 향후 빈집 발생 가능성이 가장 큰 지역에 해당한다.

지역 내 주택호수 대비 빈집밀도는 원도심형 유형 A > 도서형 유형 C > 주변 혼합형 유형 B > 도심 확장형 유형 D순으로 나타났다. 빈집밀도는 원도심 유형 A가 가장 높은 것으로 나타났으며, 상대적으로 도서지역의 경우도 높은 밀도를 갖는다. 유형 A는 소득이나 주거의 질이 열악하고, 현재 발생된 빈집의 밀도 또한 가장 높은 지역으로 빈집관리 최우선 지역에 해당한다.

도서지역 유형 C, 주변혼합 유형 B 또한 현재 빈집문제가 심각하며 빈집관리대책의 우선순위 지역으로 분석된다. 일차리와 인구유입에 의한 신규주택이 대량으로 도입되고 있는 확장형 유형 D는 가구의 독립공간 거주율도 높아 주거의 질이 상대적으로 가장 높고 빈집밀도도 가장 낮은 지역이다. 그러나 유형 D지역에서도 다수의 빈집이 발생하고 있는 것으로 나타났는데, 해당 구역의 빈집은 단독에 비하여 노후도 30년 이하 다세대/연립주택의 비중이 월등히 높았다.

원도심형 유형 A의 빈집분포는 인천시 전체구성에서 57.6% 비중 총 2,531호이며 이 중 미추홀구가 51%(市 전체의 29.4%) 1,290호를 차지한다. 가옥형태는 단독 / 다가구 형태의 빈집이 67%로 대부분을 차지한다. 그 외 다세대 / 연립(18.5%)과 아파트가 비슷하게 분포되고 있다. 반면에 30년 이상 경과한 건축물의 노후도는 83.2% 비율로 단독 / 다가구 주택의 노후도가 심각한 것으로 판단된다. 위치적으로 소외되고 경제성 등의 시장 논리에서 배제되어 단독주택 등의 재축의 기회를 갖지 못해 초기 가옥의 형태가 상당부분 유지되며 다양한 이유 등으로 빈집형태로 전

Table 1. Classification of Incheon Region

Category	Variables	Subtotal	Type A	Type B	Type C	Type D
Housing Type	Single/Multi Family Housing	2,624	1,696	596	271	61
	Multiplex Housing/Townhouse	1,334	467	514	9	344
	Apartment	436	368	27	-	41
Hazard Grade	Defective or Requisition	1,412	686	519	177	30
	Normal or Fine	2,982	1845	618	103	416
Building Age	Over 30yrs	3,094	2,106	655	239	94
	Under 30yrs	1,300	425	482	41	349
Building Area	Below 66㎡	2,319	1,398	640	184	97
	Above 66㎡	2,075	1,133	497	96	349
Total		4,394	2,531	1,137	280	446

환되었다.

주변 혼합형 유형 B의 빈집은 전체의 25.9% 1,137호이다. 단독, 다가구와 다세대, 연립의 구성비율이 52.4%와 45.2%로 비슷하게 분포한다. 다세대, 연립의 경우 원도심형 유형 A 보다 약 2.5배 높게 분포되며 또한 30년 미만의 노후도 또한 약 2.5배를 상회하여 노후도가 덜 진행된 빈집의 비율이 높게 나타난다. 이는 서울 근접 또는 산업단지에 입지하여 상대적으로 유리한 입지로 단독주택이 재축을 거쳐 분양 등의 목적으로 다세대, 연립형태의 가옥으로 1차 전이가 이루어졌다.

도시형 유형 C 빈집밀도는 전체의 6.4%로 상대적으로 심각성이 덜하나 이 중 다가구 형태를 제외한 순수한 단독주택의 유형이 전체 280호 중 268호로 96%에 달하였다. 대부분 단독주택이 도서지역 원주민들의 이탈 및 주거변화에 의해서 버려져 장기간 방치되고 있는 것이다. 30년 이상 지난 빈집의 노후도 비중은 85.4%로 다른 비교군과 비교했을 때 가장 노후도가 심각한 것으로 나타났고 건물의 위험도 또한 3등급(불량), 4등급(철거) 형태인 '위험 A등급'이 63.2% 비율로 노후도에 따른 건물의 붕괴위험도가 매우 높은 특징을 갖는다.

신도시 확장형 유형 D는 전체 빈집 중 10.2% 446호로 상대적으로 빈집 밀도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 세부적으로 다세대, 연립, 아파트 등 공동주택이 단독주택보다 6.3배 많은 385호(86.3%)를 차지하고 있었으며, 위험 A등급 빈집의 비율은 6.7%로 낮게 나타났고, 노후도 또한 타 유형보다 가장 낮게 나타났다. 이는 신도시 확장으로 지역 내 인구 이동이 이루어지고 있음을 보여주며 건축물 면적은 66㎡ 이상이 78.3%로 평균 50.3% 보다 높게 나타나는 특징을 보인다.

## 5. 결론

본 연구를 통한 인천시 빈집의 유형별 특징은 다음과 같다.

유형 A지역은 교육·행정기관의 이전, 경제·산업 여건의 빈약 등으로 중구의 영종신도시 지역을 제외하고 미추홀구, 동구 모든 지역에서 인구 감소 현상을 보인다. 65세 이상 고령화율도 도서지역인 유형 C를 제외하고 가장 높다. 소득수준이 낮고 주거환경이 열악한 독립공간 주거형 거주가 아닌 다가구 등의 공동주택 비율이 높다. 빈집의 특징은 인천지역에서 밀도가 가장 높고 건축 유형은 단독/다가구 유형이 67%에 해당한다. 구역 내 빈집의 83.2%가 30년 이상 경과되고 노후화 및 장기간 방치되어 주변의 침체를 가속화 시키고 있다. 즉 서울 등 수도권으로의 접근성이 떨어지는 입지와 재건축 재개발에서 경제성이 수반되지 않아 단독주택에서 공동주택으로의 자연스러운 건축물의 전이 기회를 얻지 못한채 초기 가옥의 형태가 상당 부분 유지되어 오

고 있다. 즉 유형 A는 인구감소와 빈집의 밀도가 가장 높은 상관관계에 있으며 빈집의 노후도가 가장 높은 복합적 도시쇠퇴 요소를 내포한 원도심형의 특징을 보인다.

유형 B의 인구구조는 유형 A와 같이 일부 지역의 인구증가 요인(논현지구 등의 개발로 남동구는 동기간에 163천명 증가)으로 인구감소가 왜곡되는 현상을 보이고 있으나 부평구와 계양구의 경우 인구감소가 진행되고 있다. 인구주택 총 조사 결과 거주유형 또한 독립공간 주거율의 비율이 떨어지고 월세 형태로 다가구 등의 공동 주거형태 비율이 상대적으로 높다. 본 지역은 남동국가 산업단지과 인천일반산업단지 등의 광범위한 분포로 인천광역시에서 제조산업의 비중이 가장 크며 지리적으로 수도권과의 접근성이 상대적으로 우월하다. 빈집 밀도는 인천시 전역의 25.9% 1,137호로 유형 A 다음으로 밀도가 높으며 빈집의 형태는 단독/다가구와 다세대/연립의 구성비율이 52.4%와 45.2%로 비슷하게 분포한다. 다세대/연립의 경우 원도심형인 유형 A보다 약 2.5배 높게 분포되며 또한 30년 미만의 노후도 또한 약 2.5배를 상회하여 노후도가 덜 진행된 빈집의 비율이 높게 나타난다. 이는 서울 근접과 산업단지에 유리하게 입지하여 단독주택이 재축을 거쳐 다세대 등의 공동주택형태로 1차 변화가 이루어진 것으로 분석된다. 산업여건과 일자리 교통 등의 양호조건은 향후 도시재생에 의한 도심경쟁력 회복 가능성이 비교적 높은 지역에 해당되어 지역특성에 부응하는 빈집관리대책의 수립이 요구된다. 본 지역은 전통의 도시잠재력이 존재하며 현재의 쇠퇴가 혼합된 '주변 혼합형'으로 정의될 수 있다.

유형 C는 웅진군과 강화군으로 이루어진 도서 지역으로 상대적으로 수도권에 인접한 도서지역의 특성상 전원생활을 동경하는 일부 인구 유입이 꾸준히 이루어져 인구변화는 완만한 증가 또는 정체 현상을 보이고 산업여건과 교통은 매우 열악하고 고령화율은 29.2%로 가장 높다. 주민의 주거형태는 대부분 단독주택에서 이루어지고 있다. 빈집의 특징으로 인천시 전체에서 빈집의 비중은 6.4%로 상대적으로 적으며 빈집의 유형은 전체 280호 중 96%인 268호가 단독주택이다. 이는 도서지역 젊은 층의 이탈과 사망 등에 의한 자연감소 때문에 자연스럽게 빈집으로 버려져 장기간 방치된 것이다. (30년 이상 경과된 빈집노후도 비중 85.4%) 빈집의 위험도는 위험 A등급 비율이 매우 높아 85%, 177호가 붕괴의 위험에 노출되어 있다. 인천의 도서지역은 육지근접형으로 수도권으로부터 가깝고 상대적으로 도서지역의 인구를 유입시킬 수 있는 여건이 양호하여 관광방문형, 정주휴양형 등으로의 적절한 빈집대책이 가능할 것으로 판단된다.

유형 D는 우리나라에서 최초로 지정된 경제자유구역을 포함하고 있으며, 교육환경이 양호하고 쾌적한 정주 여건이 마련되어 주거의 질이 타 유형에 비하여 높다. FDI 유치를 위하여 법과 제도가 정비되어 외국 및 국내 대기업의 투자유치가 이어져 바이오

산업과 정보통신 등 혁신산업이 경제 산업을 이끌고 있다. 원도심의 초·중·고교, 대학교가 이전하는 등 인구증가와 산업성장이 이어지는 확장형 도시구조를 보인다. 가구의 독립공간 주거율은 도서형 유형 C 다음으로 높아 주거의 질이 양호하다. 유형 D에서의 빈집은 신도시로의 인구이동으로 구역 내 원도심에서 발생한다. 빈집특징으로 빈집의 밀도는 10.2%, 446호 인천시 지역 내 주택(호) 대비 밀도의 비율은 가장 낮다. 빈집의 유형은 다세대/연립, 아파트 등 공동주택이 단독주택에 비하여 월등히 높고 위험 A등급 빈집의 구성도는 6.7%로 가장 낮으며 노후도 또한 타 유형보다 낮다. 빈집의 면적은 빈집의 78.3%가 66㎡ 이상으로 다른 지역(평균 50.3%)보다 높게 나타나고 있다.

인천시는 최근 쇠퇴하는 도시의 활력과 재생을 위한 효율적인 빈집관리의 중요성을 정책에 우선순위를 두기 시작했다. 2019년 11월 「빈집정비 가이드라인 및 지원계획」에 따르면 2020년부터 2024년까지 5개년 동안 빈집정비 완료를 목표로 잡고 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령' 5조 4항에 의거 '빈집밀집구역'을 지정하여 소규모주택 정비사업 진행, 빈집 소유자가 동의할 경우 임대주택 등으로 개량하고, 철거할 경우 주차장, 소공원, 텃밭, 심터 등으로 활용할 계획이다. 또한 일선 구별로 실태 조사를 년 단위로 실시하며, 지속적인 안전사고방지 대책을 수립하고, 방치된 빈집의 범죄 발생이 우려될 경우 폐쇄조치를 취한다는 내용이다. 본 연구에서 언급한 유형별 세부 빈집 실태분석을 토대로 본격적인 빈집관리방안의 수립 및 실질적인 대책으로 쇠퇴하는 원도심과 확장되는 신도시의 균형발전과 조화로운 삶의 질에 기여하기를 기대해 본다.

본 연구는 2019년 현재 인천시 빈집실태조사 자료를 사용하여 유형(지역)의 특성을 살펴보았다. 특정 원도심을 대상으로 미시적 접근방식의 선행연구 한계를 벗어나 인천시 전역을 대상으로 빈집의 특성을 연구한 것은 균형잡힌 도시정책을 수립하는 데 도움이 될 것으로 기대한다. 그러나 유형을 구분하는 우선적인 기준으로 인구적 요소, 즉 지역별 인구 밀도, 인구의 변화(감소), 노령화 정도를 분석하여 산업적 특성 등 타 정량적 근거를 제시하지 않은 점, 빈집의 특성을 빈집 자체의 형태 즉 주택의 유형, 위험도, 노후도, 건축물의 면적과 인구적 요소와 주거형태 등을 분석하였으나 빈집의 근린환경을 종합적으로 다루지 못한 점은 본 연구의 한계이다. 이에 이러한 점들을 고려하여 향후 추가 연구의 진행을 기대한다.

## References

- Jeon, Y. M., Kim, S. H. (2016). Causes and Characteristics of Housing Abandonment in an Inner-city Neighborhood : Focused on the Sungui-dong Area, Nam-gu, Incheon, *Journal of Urban Design Institute of Korea*, 17(1), pp.83-100.
- Kim, J. H., Nam, J. (2016). A Study on Vacant House Distribution and Management of Urban Declining Area, *Journal of the Korean Regional Science Association*, 32(1), pp. 105-122.
- Kim, K. J. (2010). Causes and Consequences of Urban Decline in Korean Cities, *Journal of Korean Urban Geographical Society, Real Estate Studies*, 13(2), pp. 43-58.
- Kim, S. D., Shin, C., Lee, M. H. (2018). A Study on the Analysis of the Cause and Importance of Vacant Housing Using Analytic Network Process(ANP), *Residential Environment*, 16(2), pp. 91-106.
- Korea Research Institute for Local Administration. (2015). An Effective Management Strategies for Future Development of Island Area, pp. 15.
- Lee, C. W., Lee, J. W. (2015). A Study on the Evaluation Criteria for Selective Improvements to Empty Homes, *Residential Environment*, 13(2), pp. 67-79.
- Lee, D. Y. (2019). A Study on the Factors Contributing to Emerging Vacant Houses and Countermeasures according to the Neighborhood Characteristics in the Old City Center of Incheon, *Journal of Korean Urban Geographical Society, Real Estate Studies*, 22(2), pp. 127-142.
- Noh, M. J., Yoo, S. J. (2016). An Study on the Cause of Abandoned Vacant Houses, 26(2), pp. 7-21.
- Shim, H. C., Kim, J. H. (2019). A Study on the Cause of Abandoned Vacant Houses in Korea- Comparative Analysis between Metropolitan area and Non-Metropolitan Area -, *SH Urban Research & Insight*, 9(2), pp. 49-62.
- Sung, C. M. (2019). A Study of the Classification and Characteristics of Vacant Houses by Region in Busan · Ulsan · Gyeongsangnam-do, *Residential Environment*, 17(2), pp. 109-122.
- Yoo, J. S., Lee, D. Y. (2017). Classification of the Vacant Housing Type based on the Physical Condition and Hazard Level of Vacant Houses, *Journal of Korean Urban Geographical Society, Real Estate Studies*, 20(2), pp. 1-13.